

De: Annelise FERRE <annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr>

Envoyé: mercredi 5 juillet 2023 19:54

À: PLU GUICHEN

Cc: AUGEREAU Lucie

Objet: Avis Chambre d'agriculture

Pièces jointes: 20230616_AFP_GUICHEN_PLU_Arret_avis.pdf

Madame la Commissaire enquêtrice,

Je vous prie de trouver ci-joint copie de l'avis de la Chambre d'agriculture déposé ce jour.

Cordialement

Annelise FERRE-PELLE

Chargée de mission Urbanisme - Aménagement

Service TERRITOIRES

Tel: 02 23 48 26 60 / Port. : 06 85 59 36 21

Chambres d'agriculture de Bretagne

Rue Maurice Le Lannou - CS 14226

35042 RENNES Cedex

www.chambres-agriculture-bretagne.com

www.formation-agriculteurs.com

www.chambagri-formation.com

www.capbio-bretagne.com

www.transmission-en-agriculture.com

www.jemelanceenagriculture.com

www.savourezlabretagne.com

www.repertoireinstallation.com

www.bretagnealaferme.com

www.agriculture-collectivites.bzh

Service TERRITOIRES

Objet : PLU de Guichen – Arrêt
de projet

Dossier suivi par :

Annelise FERRÉ PELLÉ

02 23 48 26 60

annelise.ferre@bretagne.
chambagri.fr

Monsieur le Maire
Mairie
Place Georges Le Cornec
BP 88015
35580 Guichen

A Rennes, le 16 juin 2023

Madame la Commissaire enquêtrice,

La Chambre d'agriculture n'a pas été en mesure d'émettre son avis sur le PLU de la commune de Guichen Pont-Réan pendant la période de 3 mois d'enquête réservée aux Personnes Publiques Associées.

Toutefois, nous souhaitons porter à votre connaissance et celle de la Commune, les remarques que l'examen du dossier nous amène à formuler.

Rappel contextuel :

La France connaît toujours une consommation foncière plus rapide que la croissance de sa population.

En Bretagne, près de 18000 ha ont été consommés sur la décennie 2011 et 2021.

En 2014, la loi de modernisation agricole donnait comme objectif de réduire de moitié la consommation des terres agricoles à l'horizon 2020. Malgré un ralentissement de la consommation foncière, cet objectif n'est visiblement pas atteint selon les constatations de l'Observatoire national de l'artificialisation.

Les articles L. 101-2 et L. 151-4 du Code de l'urbanisme rappellent la nécessité et les moyens d'une gestion économe des sols.

L'objectif européen d'arrêt de « toute augmentation nette de la surface de terre occupée » d'ici à 2050 a été repris dans l'axe 1 du plan biodiversité de 2018.

Le SRADDET donne comme objectif zéro artificialisation nette de terres agricoles et naturelles à l'horizon 2040 en passant par une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des 10 dernières années (ramené à l'habitant).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 introduit la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à l'article L. 101-2 et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Ceci sera un défi d'autant plus difficile à relever que le département d'Ille-et-Vilaine conserve depuis de nombreuses années une forte attractivité.

C'est dans ce contexte et dans le cadre de la préservation et du développement de l'activité agricole que nous rendons notre avis.

Le projet de PLU de la commune de Guichen Pont-Réan est bâti sur un scénario démographique très, voire trop, ambitieux d'une croissance de 1,8% par an pour atteindre une population de presque 12 000 habitants à l'horizon 2037. Cela se traduit par une surestimation du besoin en logements et une consommation foncière totale de 53,5 ha.

La densité moyenne retenue devra être exprimée en densité brute et être plus ambitieuse pour accompagner la mue urbaine de l'agglomération.

Ainsi, le projet se traduit par une consommation foncière qui reste trop importante et ne s'inscrit pas dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

L'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de PLU est très réservé quant à ce scénario.

Par ailleurs, nous notons une évolution intéressante dans les OAP zones d'activités qui poussent à rechercher l'optimisation du foncier. Toutefois, nous sommes défavorables au maintien du zonage AU sur le secteur de la Courtinais nord. Le projet commercial étant abandonné, le maintien de ce zonage n'est pas justifié.

I. Prise en compte de l'activité agricole

A. Dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation expose un diagnostic agricole complet mettant à jour celui réalisé en 2016 pour le PLU précédent via une enquête locale à laquelle 83% des exploitations communales ont répondu.

Il en ressort que la commune de Guichen Pont-Réan est une terre d'élevages, principalement de bovins (49% des exploitations), mais également d'équins (18% des exploitations), de volailles (9%) et d'ovins (3%).

Le diagnostic permet de justifier les choix de protection de l'activité agricole.

B. Dans le PADD

La commune affiche un objectif de pérenniser l'activité agricole toujours dynamique, notamment via la densification des zones urbaines dans les agglomérations et la réduction de la consommation d'espaces agricoles.

Un autre objectif affiché est celui de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune, en assurant la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération, en préservant des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, ainsi que leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...), en maîtrisant le développement urbain, en privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine et en structurant mieux les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées...) et anticiper les mutations par une veille foncière.

Nous partageons ces objectifs.

C. Dans les OAP

OAP TVB : les orientations « Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements et n'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité » ne sont pas compatibles avec la présence de sièges ou

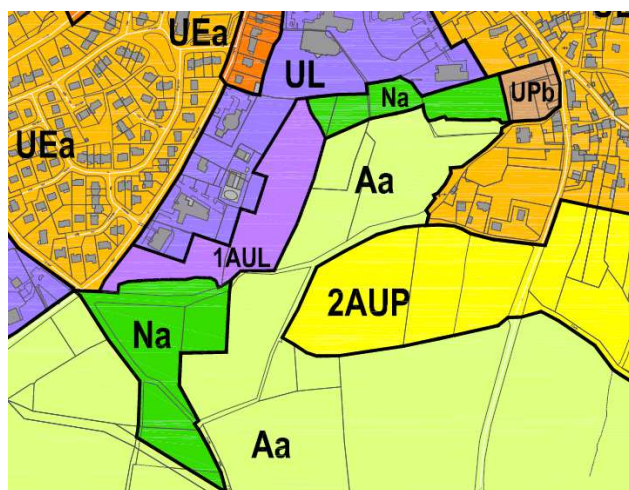
sites d'exploitations agricoles qui auraient été intégrés dans les zones d'accueil de la biodiversité terrestre ou les réservoirs terrestres. Il conviendra de veiller à ce que le développement et la transmission de ces exploitations ne soient pas compromis par cette rédaction.

Dans la notion de transition entre espaces bâtis et espace agricole, devront être ajoutées des orientations visant à limiter les impacts des nouveaux quartiers sur l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes et notamment, prévoir des espaces libres et plantés entre les terrains à bâtir et les parcelles agricoles, dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

D. Dans le règlement graphique

La majeure partie du territoire communal est classée en zone A. Cette reconnaissance de la valeur agronomique, biologique ou économique des sols agricoles est un plus qui participe utilement à la protection de l'activité agricole.

Avant approbation du PLU, il conviendra de vérifier qu'aucune erreur de trait n'est présente (zone N ou haie protégée couvrant ou jouxtant un bâtiment agricole par exemple).



La zone 2 AUP au sud de l'agglomération vient enfermer un secteur laissé en zone agricole, obérant une fonctionnalité agricole réelle d'un espace qui sera, à termes totalement enclavé.

E. Dans le règlement littéral de la zone A :

➤ Dispositions générales :

Article 11 : marges de recul

Autoriser les bâtiments d'exploitation agricole pour toutes les voiries, notamment pour les sièges d'exploitation existants qui seraient déjà implantés dans ces marges de recul.

Article 12 : inter-distances entre exploitations agricoles et tiers

Remplacer les termes « constructions d'exploitation et installations agricoles » par « bâtiments et installations agricoles » et préciser « en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 3 ans (cf. article 6.5 du règlement de la zone A) ».

Tel que rédigé, cet article limiterait les possibilités de tiers ayant des constructions agricoles à moins de 100 mètres de leur habitation, quand bien même ces constructions

ne seraient plus en activité depuis des décennies puisqu'elles gardent leur destination d'exploitation agricole.

Article 24 : les clôtures

Préciser que cet article concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

➤ **Zone A**

Article A1 : Le règlement autorise « sous-conditions », la sous-destination « exploitation forestière » en zone A. D'une part, aucune disposition de l'article A2 ne concerne cette sous-destination et, d'autre part, cette sous-destination ne peut pas être autorisée en zone A (Article R151-23).

Article A2 : Pour les champs photovoltaïques, il conviendra d'en limiter l'emprise au sol dans l'article A6.

6 : Autoriser explicitement dans le règlement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

6.2 : Remplacer les termes « constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole » par « constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole ».

Les gîtes et chambres d'hôtes sont dans la sous-destination logement, il convient donc de remplacer « à l'exception des hébergements » par « à l'exception des activités de diversification conduisant à la création de logements (gîtes et chambres d'hôtes) ».

6.3 : Remplacer « le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles » par « Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille de l'exploitation agricole ».

Le logement de fonction devra être attenant à un des bâtiments d'exploitation, notamment en cas de création de nouveau siège d'exploitation nécessitant une présence permanente.

6.8 : en zone agricole, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (Article R151-23). Les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole ne peuvent donc pas être autorisés en zone A. Cette disposition n'est pas conforme au Code de l'urbanisme.

Article A7 : préciser que les constructions et installations agricoles ne sont concernées.

➤ **Zone N**

Article N1 : C'est dans cette zone que la sous-destination « exploitation forestière » doit être autorisée.

Hors secteurs Nc et NL, la sous-destination « exploitation agricole » est autorisée en zone N. Aucune disposition ne concerne cette sous-destination dans l'article N2.

Article N2 : Champs photovoltaïques au sol : limiter leur emprise au sol dans l'article N6.

II. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole

A. Les objectifs de croissance démographique et les traductions en besoin de logements

➤ Objectifs de croissance démographique

En 2019, la commune de Guichen Pont-Réan comptait 8 674 habitants. A partir du milieu des années 60, la variation annuelle de population est positive. Depuis le début des années 90, ce taux est compris entre +1,1% et +1,3%, sauf pour la période 2008 à 2013 qui a connu un pic de +2,3% / an. La croissance élevée sur cette période, marque un épisode exceptionnel, enregistré sur l'ensemble des territoires périurbains du département.

Le projet communal est extrêmement ambitieux puisqu'il ambitionne un taux de croissance annuelle de +1,8% et un objectif de 11 912 habitants à l'horizon 2037.

Quand bien même Guichen Pont-Réan est pôle de bassin dans l'armature urbaine du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, cet objectif démographique est surdimensionné au regard de l'évolution passée du territoire et des projections élaborées à l'échelle régionale.

➤ Traduction en nombre de logements et leur répartition

En retenant une taille des ménages de 2,25 personnes à horizon 2037, la commune estime nécessaire de produire environ 1 428 logements sur les 14 prochaines années, soit 102 logements par an.

La répartition prévisionnelle de ces logements est envisagée de la manière suivante :

- 79 logements liés à la résorption de la vacance
- 7 logements du fait de la diminution des résidences secondaires
- 7 logements associés aux changements de destination en secteur rural
- 90 logements produits dans le cadre de la densification urbaine
- 57 logements dans le cadre d'opérations réalisées dans le diffus
- 260 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- 928 logements en extension urbaine

Malgré un effort certain pour optimiser l'enveloppe urbaine existante, 65% des logements seront construits sous forme d'opérations en extensions urbaines.

Le nombre de logements à produire devra être réajusté à une projection démographique plus réaliste et les zones d'extensions urbaines devront être les dernières ouvertes dans l'échéancier prévu.

B. Zones d'activité

Le projet prévoit 21 ha d'extensions urbaines pour le développement économique, répartis en 3 secteurs :

- 2 ha pour restructurer et conforter la zone commerciale de Valonia / Launay.
- 14 ha pour développer le parc des Landes / la Courtinais.
- 2 ha sur la Massaye pour de l'activité tertiaire.

Nous sommes satisfaits de voir le projet de nouvelle zone à l'ouest de la RD177 et sur lequel nous avons émis un avis défavorable en 2019, être abandonné.

Toutefois, la consommation foncière projetée pour le développement économique reste importante. Nous nous interrogeons notamment sur le maintien du secteur de la Courtinais nord (8,26 ha). Ce secteur a été défini antérieurement pour une vocation commerciale (délocalisation des commerces de la zone Valonia). Ce projet de

délocalisation étant abandonné (justifiant, en partie, la révision du PLU), ce zonage n'a plus de raison d'être maintenu à l'identique.

La densification des zones existantes doit être une priorité. Nous notons que les OAP introduisent des orientations visant optimiser le foncier, notamment par la mutualisation des espaces de stationnement et la forme des bâtiments (rez-de-chaussée plus un étage).

C. Les équipements

Une réserve foncière d'environ 2,5 ha en extension urbaine est inscrite au projet de PLU afin de répondre aux besoins en équipements et services de la commune.

A cela s'ajoute une enveloppe d'environ 8 ha afin de pouvoir accueillir un futur lycée.

En ce qui concerne les besoins d'équipements communaux, il conviendra de mieux justifier les besoins.

En ce qui concerne le projet de lycée, le 22 juin 2018, le Conseil Régional a entériné la création d'un lycée sur la commune de Châteaugiron au détriment de la candidature de Guichen. Sauf à démontrer une augmentation des effectifs nécessitant un nouveau lycée au sud de Rennes, d'ici à 2037, cette réserve de 8 ha n'est pas justifiée.

D. Consommation foncière et densité

Entre 2011 et 2021, la commune estime que 66,4 ha ont été consommés (à noter que le portail de l'artificialisation indique une consommation de 57 ha sur la même période). Pendant cette décennie, 44,5 ha ont été consommés à vocation d'habitat, 10,2 ha pour l'activité économique, 4,1 ha pour les équipements et 7,6 ha pour les infrastructures.

Le projet de PLU prévoit une enveloppe foncière totale de 53,5 ha dont, 32 ha pour l'habitat, 18 ha pour les activités économiques, 2,5 ha pour les équipements et 1 ha pour les infrastructures.

Il est étonnant de constater que pour la période 2011-2021, la consommation foncière liée à la mise à 2x2 voies de la RD177 est comptée, alors que, pour l'estimation 2023-2037, les 8 ha réservés à un projet d'implantation de lycée ne sont pas pris en compte. Dans la mesure où ce projet de lycée ferait suite à une candidature de la commune et en l'absence d'une enveloppe prévue au niveau intercommunal, ces 8 ha doivent être décomptés.

Le dossier présente la consommation de la décennie 2011-2021 et la consommation prévue sur les 14 ans du PLU, soit 2023-2037. La consommation 2021-2023 n'est pas évaluée alors qu'elle doit apparaître et être prise en compte.

En matière de densité, il est indiqué que le projet de PLU est basé sur une densité moyenne de 30,5 logements à l'hectare. Il s'agit là d'une densité nette. La densité brute est inférieure à 30 logements à l'hectare ce qui est insuffisant pour une commune visant à dépasser les 10 000 habitants et se présentant comme une ville et non comme un gros bourg rural.

E. STECAL

10 STECAL sont créés.

En ce qui concerne le STECAL du Domaine, visant la création d'un stationnement proche de la halte ferroviaire, nos réserves formulées avant l'arrêt du projet demeurent. Des terrains nus, non déclarés à la PAC étant présents juste de l'autre côté de la route.

III. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants.

Les superficies reprises aux exploitations auront des impacts en termes de revenu (perte de marge brute) ou de fonctionnement (plan d'épandage, assolement...), voire de capacités d'adaptations aux nombreux enjeux et défis que doivent remplir les exploitations.

A ce titre, il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. Il conviendra à ce titre de mettre en œuvre une véritable politique de réserves foncières. Nos services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Souhaitant vous voir partager notre attachement à cet avis,

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêtrice, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Loïc Guines', with a horizontal line underneath.

Copie à Monsieur le Maire de Guichen Pont-Réan